



**ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2019
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21.08.2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuştur.

Şirketimizin yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir.

2- ORTAKLIK YAPISI

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49' u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 2018 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 300.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını ile 63.000.000 TL' ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını suretiyle 75.000.000 ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL' ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırımını ile ödenmiş sermaye 154.000.000 TL'ye ve son olarak 2019 yılında % 50 bedelli artırım ile 231.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi Yönetim Kurulumuzun 03.09.2018 tarihli kararı kapsamında değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.09.2018 tarih ve 12233903-340.08-E.9623 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 18.09.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00037302907 sayılı izinler alınmış olup, bu izinlere istinaden 11.10.2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'na yükseltilmiştir.

Ödenmiş sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50,00 oranında arttırılarak 231.000.000.-TL'na çıkartılması işlemi Mart ayında tamamlanmış ve 19.03.2019 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 22.03.2019 tarih 9793 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 926'ncu sayfasında yayımlanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.09.2019	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	117.810.000
Halka Arz	49,00	113.190.000
Toplam:	100,00	231.000.000

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerinde 23.100.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirketimizin hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 28 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

İcra Kurulu Başkanı	Murat TARMAN
Denetim Komitesi- Başkan	Çiğdem DİLEK
Denetim Komitesi-Üye	Ramazan Onur ERİM
Kurumsal Yönetim Komitesi- Başkan	Ramazan Onur ERİM
Kurumsal Yönetim Komitesi-Üye	Mustafa TARMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Başkan	Çiğdem DİLEK
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Funda TACİR

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İsmail TARMAN
Yönetim Kurulu Başkanı

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2018 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir. 30.03.2018 tarihinde gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Çiğdem DİLEK
Yönetim Kurulu Üyesi

06.03.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Ramazan Onur ERİM
Yönetim Kurulu Üyesi

30.03.2017 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi' nin 17. Maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre;

“Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gerekir.”

Şirket Yöneticileri; Yönetim Kurulu Kararı ile görevlendirilmekte, Yönetim Kurulu Kararı ile yetki ve sorumlulukla donatılmakta, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde Şirketi temsile yetkili kılınmaktadır.

Kimlerin şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulunca tespit edilir. Şirketi ilzama yetkili olanlar, Şirket unvanını ilave etmeye mecburdurlar. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Bu çerçevede Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 30.03.2018 tarih 849/1080 sayılı karar ile Yönetim İç Yönergesi hazırlanmış ve 19.04.2018 tarih 19100 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

ABD ile Çin arasında süregelen ticaret savaşına ilişkin gelişmeler Ağustos ayında küresel ekonominin gündeminde üst sıralarda yer almaya devam etti. ABD'nin Çin'den ithal ettiği 300 milyar USD'lik ürüne koyduğu ek vergilerin bir kısmı Eylül ayı başında yürürlüğe girerken, kalanının Aralık ayında devreye girmesi bekleniyor. Söz konusu uygulamalar karşısında Çin Hükümeti ilk olarak kamu kesiminin ABD'den tarım ürünü alımlarını erteleme kararı verdiğini duyurdu. Çin ayrıca, ABD'den ithal edilen aralarında tarım ürünleri, otomotiv ve petrolün de bulunduğu 75 milyar USD tutarındaki ürüne de ilave gümrük vergisi getirileceğini açıkladı. Söz konusu açıklamanın ardından ABD Başkanı Trump, Çin'den ithal edilen 550 milyar USD değerinde ürüne %5 ek gümrük vergisi getirileceği açıklamasında bulunarak ticaret savaşında gerilimin artmasına neden oldu. Öte yandan izleyen günlerde iki taraftan gelen ılımlı açıklamalar ve Eylül ayının ilk haftasında Çin Ticaret Bakanlığı'nın ABD ve Çin arasındaki görüşmelerin Ekim ayında devam edeceğini açıklaması ticaret savaşlarının piyasalar üzerindeki olumsuz etkisini bir miktar hafifletti.

Yuanın seyri küresel piyasalarca yakından izleniyor. Ağustos ayında Çin Merkez Bankası USD/yuan kurunu 2008'den bu yana ilk kez 7 seviyesinin üzerinde belirledi. Karar karşısında ABD Hazine Bakanlığı bu ülkeyi döviz kuru yoluyla haksız rekabete yol açmakla suçlayarak döviz manipülatörü ilan etti. 26 Ağustos'ta USD/yuan kuru Çin piyasasındaki işlemlerde 7,15 ile Şubat 2008'den bu yana en yüksek seviyesini gördü. Kur, offshore piyasalarda da işlem görmeye başladığı 2010'dan bu yana zirve noktası olan 7,1850'ye kadar yükseldi.

ABD'de açıklanan veriler ekonomik görünüme ilişkin karışık bir tablo çizdi. Temmuz ayında sanayi üretimi artış beklentilerinin aksine gerilerken, imalat sanayi PMI Ağustos ayında 50,3 ile imalat sanayiinin daralmanın eşiğine geldiğine işaret etti. PMI endeksindeki düşüşte ihracat siparişlerinin son 10 yılın en düşük düzeyine inmesinin yanı sıra gelecek döneme ilişkin beklentilerin bozulma kaydetmesi belirleyici oldu. Talep tarafında ise Temmuz'da son dört ayın en hızlı yükselişini kaydeden perakende satışlar tüketim harcamalarının büyümeye katkısının üçüncü çeyrekte devam edeceği öngörüsünü destekledi. Artan durgunluk kaygıları ve ticaret savaşlarının derinleşeceği endişeleriyle Ağustos'ta hızlı gerileyen Michigan tüketici güven endeksi ise tüketici talebinin önümüzdeki dönemde kırılgan bir görünüm sergileyebileceğine işaret ediyor.

Fed Başkanı Jerome Powell, Jackson Hole sempozyumunda yaptığı konuşmada Fed'in izleyeceği para politikası hakkında ipucu vermekten kaçındı. Powell, ticaret savaşında son dönemde yaşanan gelişmeleri, Almanya ve Çin başta olmak üzere küresel ekonomideki ivme kaybını ve artan anlaşmazlıklarla Brexit ihtimali ile Hong Kong'da yükselen tansiyon gibi jeopolitik gelişmeleri izlediklerini ifade etti. Powell, söz konusu gelişmelere dayanarak, güçlü bir işgücü piyasası ve %2'lik enflasyon hedefiyle uyumlu bir büyümeyi sürdürmeye uygun şekilde hareket edeceklerini söyledi. ABD uzun vadeli tahvil getirilerindeki düşüş sürüyor.

ABD ekonomisinde kaydedilen ivme kaybının Fed'in para politikasını genişlemeci yönde etkileyeceği beklentisiyle uzun vadeli tahvil getirilerinde kaydedilen düşüş Ağustos ayında devam etti. Ülkede 10 yıllık tahvilin getirisi yaklaşık 12 yılın ardından ilk defa 2 yıllık tahvilin getirisinin altına geriledi. Ayrıca, ABD'nin 30 yıllık tahvilinin getirisi de 28 Ağustos'ta gün içinde %1,9050 ile tarihi düşük seviyeye indi.

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetteki zayıflığın sürdüğü izleniyor. Bölgede sanayi üretimi Haziran'da aylık bazda %1,6 oranında azalırken, sermaye malı üretimindeki düşüşün aynı dönemde %4 seviyesinde gerçekleşmesi izleyen süreçte üretimdeki zayıflığın süreceğine işaret ediyor. Üçüncü çeyreğe ilişkin açıklanan veriler de söz konusu değerlendirmeyi destekliyor. Bölgede tüketici güveni zayıf kalmaya devam ederken, 47 değerini alan imalat PMI endeksindeki düşüş Ağustos'ta 7. ayına taşındı. Bu gelişmeler, ECB'nin Eylül ayı toplantısında ekonomiyi destekleyici yönde bir adım atacağı yönündeki beklentilerin güçlenmesine neden oluyor.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Almanya ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,1 daralırken, yıllık büyüme oranı %0,4 ile 2013 yılından bu yana en düşük seviyeye indi. Avrupa'nın en büyük ve dünyanın dördüncü büyük ekonomisi konumundaki Almanya, otomotiv sanayisinde yaşanan sorunların, ticaret savaşlarının ve Brexit'e yönelik belirsizliklerin ihracatı olumsuz etkilemesiyle ikinci çeyrekte küçülmüş oldu. Bu dönemde net ihracatın büyümeyi 0,5 puan aşağı çekmesi söz konusu küçülmede belirleyici oldu.

Ülkede yılın üçüncü çeyreğine ilişkin açıklanan veriler de ekonomik aktivitedeki daralmanın devam edebileceğine işaret ediyor. Ülkede imalat PMI verisi Ağustos ayında aldığı 43,5 ile imalat sanayindeki olumsuz görünümün sürdüğünü gösterdi. Ifo tarafından açıklanan verilere göre yatırımların seyri açısından gösterge kabul edilen iş dünyası güven endeksi de Ağustos ayında 94,3 ile Kasım 2012'den bu yana en düşük düzeye indi. İzleyen 6 aylık döneme ilişkin beklentinin de küresel krizden bu yana en düşük seviyeye gerilemesi bir diğer olumsuzluk olarak öne çıktı.

31 Ekim'e ertelenen ve Başbakan Boris Johnson'un anlaşmasız dahi olsa gerçekleşeceğini ifade ettiği Brexit'in yeniden ötelenmesi gündeme geldi. Johnson'ın Brexit'i söz konusu tarihte gerçekleştirmek için Parlamento'yu askıya alması karşısında muhalif parlamenterler Parlamento gündemini kontrol edebilmelerini sağlayan oylamayı kazandı. Böylece, milletvekilleri, anlaşmasız bir Brexit olmasının önüne geçecek bir yasal düzenleme yapma fırsatı elde etmiş oldu.

Çin'de sanayi üretimi Temmuz'da yıllık bazda %4,8 ile 17 yıl aşkın bir sürenin en yavaş yükselişini gerçekleştirirken sabit sermaye yatırımlarının artış hızındaki zayıflığın sürdüğü izlendi. Aynı dönemde perakende satışlardaki yıllık artış da tahminlerin altında kaldı. Verilerin beklentileri karşılayamaması ticaret savaşının büyüme üzerindeki olumsuz etkilerinin bir işareti olarak değerlendirilirken, Çin'in önümüzdeki dönemde ekonomisine daha fazla destek vermesi bekleniyor. Bu çerçevede, Çin Merkez Bankası'nın kredi faiz oranının belirlenmesinde kullanılan yöntemin değiştirilmesi yönündeki adımıyla, şirketler için borçlanma maliyetlerinin düşürülmesinin hedeflendiği ifade ediliyor. Diğer taraftan, Çin Devlet Konseyi önümüzdeki dönemde otomobil alımlarındaki kısıtlamaların gevşetileceği ve yeni enerji araçları ile akıllı ev aletleri alımları için kredi desteği sağlanacağını açıkladı.

Ekonomik aktivitenin küresel ölçekte ivme kaybetmesiyle baskı altında kalan petrol fiyatları, ticaret savaşlarının daha da sertleşebileceğine işaret eden gelişmelerin ardından Ağustos ayına düşüşle başlayarak 7 ayın en düşük seviyelerine indi. İzleyen günlerde ticaret savaşı geriliminin gündemde arka plana itilmesi ve İran ile yaşanan jeopolitik gerilimin sürmesi petrol fiyatlarına destek oldu. Bu gelişmelerle Brent türü petrol Ağustos ayını %4,5 kayıpla 61,1 USD/varil düzeyinden tamamladı.

Altın fiyatlarındaki hızlı yükseliş Ağustos ayında da devam etti. Başlıca merkez bankalarının "güvercin" adımlarının desteklediği altın, ticaret savaşına yönelik endişelerin artmasıyla Ağustos ayı boyunca yukarı yönlü bir performans sergiledi. Öte yandan, ay ortasında ABD dolarında yaşanan değerlenme altın fiyatlarındaki yükselişi bir miktar sınırladı. 26 Ağustos'ta 1.555 USD/ons ile Nisan 2013'ten bu yana en yüksek düzeye çıkan altın fiyatları, ayı %7,5 primle 1.520 USD/ons'tan tamamladı.

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre yılın ikinci çeyreğinde yıllık bazda %1,5 oranında daraldı. Piyasa beklentisi ekonomideki küçülmenin %2 olacağı yönündeydi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda bakıldığında ise ekonominin ilk çeyrekteki %1,6'lık büyümenin ardından ikinci çeyrekte %1,2 genişlediği izlendi. 2019'un ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamalarındaki gerileme yıllık büyümeyi 0,6 puan ile önceki iki çeyreğe kıyasla negatif yönde daha az etkilerken, kamu tüketim harcamalarının büyümeye desteği devam etti. Böylece toplam tüketim harcamaları bu dönemde büyümeyi 0,2 puan ile sınırlı bir oranda aşağı çekti. 2018'in ikinci çeyreğinden bu yana büyümeyi güçlü bir şekilde destekleyen net ihracat yılın ikinci çeyreğinde de yıllık GSYH artışına 5,7 puan katkı sağladı. Yatırım harcamaları 2019'un ikinci çeyreğinde büyümeyi 7,1 puan ile güçlü bir şekilde aşağı çekti.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yurt içinde işsizlik oranı Mayıs döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 3,1 puan yükselerek %12,8 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı da %14 oldu. Son bir yılda ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkisiyle istihdam inşaat sektöründe 538 bin, tarımda 307 bin ve sanayide 123 bin kişi azaldı. Hizmetler sektöründeki istihdam artışı ise 99 bin kişi ile oldukça zayıf bir seviyede gerçekleşti.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Haziran'da yıllık bazda %3,9 daraldı. Böylece, yılın ilk çeyreğinde endekste kaydedilen %4,7'lik yıllık daralma, ikinci çeyrekte %3 düzeyine geriledi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise sanayi üretim endeksi Haziran'da aylık bazda %3,7 oranında daralarak darbe girişiminin yaşandığı Temmuz 2016'dan bu yana en olumsuz performansını sergiledi. Böylece, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi ikinci çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %0,5 artmış oldu.

Temmuz ayında 46,7 düzeyine gerileyen imalat PMI Ağustos ayında 48 seviyesine çıktı. Bu dönemde yeni siparişlerdeki ivme kaybının son 17 ayın en ılımlı düzeyinde kaydedilmesi önümüzdeki döneme ilişkin iyimser beklentilere destek olurken, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak girdi maliyetleri ve nihai ürün fiyatlarındaki artış ivme kaybetti.

Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi Ağustos ayında bir önceki aya kıyasla 5,5 puan artarak 102,1 ile Haziran 2018'den bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mevsim etkilerinden arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı da aylık bazda 0,3 puan artarak %76,2 düzeyine çıktı. Sektörel güven endekslerinde de toparlanma görülürken, tüketici güven endeksi bir önceki aya göre %3,1 artarak 58,3'e yükselse de düşük seviyelerdeki seyrini sürdürdü.

Haziran ayında yıllık bazda %48,6 daralan konut satışları Temmuz'da %17,5 oranında geriledi. Bu dönemde ipotekli konut satışları %57 düştü. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Öte yandan, yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 artarak 4.192 adet oldu. Haziran'da reel konut fiyatlarındaki düşüş trendi sürdü. Bu dönemde konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarken, reel bazda %12,1 oranında düştü. Endeksin İstanbul ve Ankara'da sırasıyla %2,29 ve %0,73 oranlarında gerilediği, İzmir'de ise %0,3 arttığı gözlemlendi.

Merkezi yönetim bütçesi Temmuz'da 9,9 milyar TL fazla verdi. Bütçe, geçtiğimiz yılın aynı ayında 1,1 milyar TL fazla vermişti. Bu dönemde bütçe gelirleri %51,1 ile hızlı artarak 93,4 milyar TL olurken, bütçe harcamaları da % 37,6 artışla 83,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. 2018'in Temmuz ayında 9,3 milyar TL düzeyinde olan faiz dışı fazla bu yılın aynı ayında 17,6 milyar TL oldu.

Yılın ilk 7 ayına bakıldığında, bütçe gelirlerinin nispeten zayıf performansına bağlı olarak merkezi yönetim bütçe açığı yıllık bazda %52,8 artış kaydetti. Böylece Ocak – Temmuz döneminde bütçe açığı 68,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Faiz dışı açık da bu dönemde hızlı yükselerek 10,2 milyar TL oldu.

Ağustos'ta TÜFE'deki aylık artış %0,86 ile %1,3 olan piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. Yurt içi ÜFE (YİÜFE) ise bu dönemde %0,59 oranında geriledi. Yıllık TÜFE artışı Ağustos ayında baz etkisinin de desteğiyle %15,01'e geriledi. Yİ-ÜFE'deki yıllık artış da bu dönemde %13,45 ile son 1,5 yılın en düşük düzeyine indi. Ağustos ayında ulaştırma, gıda ile giyim ve ayakkabı dışında tüm ana harcama grupları enflasyonu yukarı yönlü etkiledi. Ağustos ayı içerisinde sigaraya yapılan fiyat artışının etkisiyle alkollü içecekler ve tütün grubunda fiyatlar aylık bazda %19,11 yükseldi. Söz konusu grup aylık tüketici enflasyonunu 90 baz puan yukarı çekti. Konut kalemi de doğalgaz fiyatlarındaki yükselişe bağlı olarak aylık TÜFE artışını 29 baz puan yukarı yönlü destekledi. Ayrıca, eğitim grubunda fiyatlar özel üniversite ücretlerindeki artışın etkisiyle %4,26 oranında yükseldi. Öte yandan, ulaştırma grubu, yakıt ücretleri ve motorlu araç fiyatlarındaki gerilemeye bağlı olarak aylık TÜFE enflasyonunu 34 baz puan sınırladı. Giyim ve ayakkabı ile gıda grubu fiyatlarında kaydedilen düşüşte mevsimsel faktörlerin etkili olduğu görülüyor.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yıllık değişimlere bakıldığında; Mayıs ayından bu yana gerileyen yıllık Yİ-ÜFE artışı Ağustos'ta da bu seyrini korudu. Böylece, son bir yıllık süreçte 21,63 puan düzeyine kadar yükselen Yİ-ÜFE ile TÜFE arasındaki farkın kapandığı; yıllık TÜFE artışının, yıllık Yİ-ÜFE artışının üzerine çıktığı görülüyor. Bu durum TÜFE üzerindeki maliyet baskısının hafiflediğine işaret ediyor.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

- 1- 02.01.2019 tarih ve 30643 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.ç); 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 3, 11/A, 22, 25, 26, 28, 34, 35 inci maddeleri/fıkraları/bentleri ile Eki değiştirilmiş/eklenmiştir.
- 2- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.12.2018 tarihli ve 62/1454 sayılı Kararı "Kurulumuzun III-48.1.ç sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in 02.01.2019 tarih ve 30643 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesi ile birlikte önceki tarihli bazı Kurul İlke Kararlarının yürürlükten kaldırılmasına ilişkin duyuruya dair karardır."
- 3- 27.09.2019 tarih ve 30901 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ; 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin sonuna cümle eklenmiştir.

6- TEMETTÜ POLİTİKASI

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri:IV, No:27 sayılı " Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bu uygulama 2019 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

Yönetim Kurulumuzun 16.02.2016 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

7- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

Şirketimizin portföyündeki gayrimenkuller Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ve en hızlı büyüyen illeri olan İstanbul, Ankara ve Antalya'da yer almaktadır. Şirketimizin bir alışveriş merkezi projesi , iki iş merkezi ve iki ofis binası ile çeşitli arsalarından oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TTK 378. Madde uyarınca Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komite çalışma yönergesinde yer aldığı şekilde iki aylık dönemler itibarıyla düzenlediği rapor ile durumu değerlendirir, muhtemel risklere işaret eder ve yönetim kuruluna sunar. Bu raporlar bağımsız denetim firmasına da iletilir.

8- FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolarda yer almayan kullanıcılara faydalı, açıklanmayan bir husus yoktur. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar raporumuzda ayrıca açıklanmaktadır.

9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirket yönetimimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” nde yer alan uygulamalar ve ilkelere tam uyum benimsenmiştir. Bu kapsamda Şirketimiz faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulunca gerekli kararlar alınarak, pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması, şeffaflığın sağlanması ve pay sahipleri ile ilişkiler konularında gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmiştir. Ayrıca zaman içerisinde bu hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun yapacağı düzenlemelere de uyum sağlayacaktır.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			X			Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.				X		Genel kurula katılım için medyadan katılım talebi gelmemiştir.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimiz ile karşılıklı iştirakinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalarından görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili sınır bulunmamaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulu üye sayısı nedeniyle her bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Bedelli danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Performans değerlemesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Toplu olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu**1-PAY SAHİPLERİ**

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	57 Adet
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/745513
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722641
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun 2018 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 06.03.2019 tarih ve 865/1108 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtımı yapılmamasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
28/03/2019	0	% 81,83	%0,15	% 81,84	Köşesi/Olağan Genel Kurul Yatırımcı	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	-	11	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Kurumsal/Ticaret Sicil Bilgileri-Ortaklık Yapısı-Yönetim Yapısı-Etik Kurallar. Yatırımcı Köşesi/Esas Sözleşme-Bilgilendirme Politikası-Ücretlendirme Politikası-Kar Dağıtım Politikası-Bağış ve Yardımlar Politikası-Özel Durum Açıklamaları-Finansal Raporlar-Olağan Genel Kurul- Olağanüstü Genel Kurul-Faaliyet Raporları-Duyuru
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Kurumsal/Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe, İngilizce (Başlıklar)
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı İlişkileri / Rapor ve Sunumlar / Ara Dönem Faaliyet Raporu / Bağımsızlık Beyanları
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	5.2 Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketimizin İştiraki Bulunmamaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Gelen Müdür Yardımcısı
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	gyo@atakulegyo.com.tr - 03124476500
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	-
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer
Payedindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

Kariyer/ İnsal Kaynakları Politikası =Atakule GYO, yatırımcılarının güvenini boşa çıkarmamak adına şirket faaliyetlerini en verimli şekilde sürdürecektir özellikleri taşıyan insan gücünün önemini fardındadır. Yönetim kadrosu ve proje ekiplerinin en önemli hedefleri yatırımcılarını asgari risklerle maksimum karlara ulaştırmak ve Atakule GYO'yu sektörün öncü aktörlerinden biri haline getirmektir. Yatırım olanaklarının araştırılması ve karlı projeler geliştirilmesi için sektörün izlenmesi, fizibilite raporlarının hazırlanması, değerlendirme raporlarının hazırlanması ve proje yönetimi, alanlarında uzman ekipler tarafından titizlikle yapılmaktadır. Uzman ekibimiz mühendislik, mimarlık ve şehir planlama başta olmak üzere, finans, hukuk ve proje yönetimi gibi ilgili mesleki birikim ve disiplinlere sahip profesyonellerden oluşmaktadır. Atakule GYO, kurumsal başarısının sürekliliğine esas teşkil edecek olan insan kaynaklarının mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesine ek olarak ; Hem kişisel hem de mesleki açıdan gelişim

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı

-

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal/Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal	

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Mehmet ARPACI
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kadın üyelerin sayısı ve oranı	1, %14,29
--------------------------------	-----------

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
İSMAİL TARMAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/11/2009		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
MURAT TARMAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/11/2009		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
MUSTAFA TARMAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/11/2009		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
FUNDA TACİR	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/03/2018		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
MEHMET ARPACI	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/03/2018		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
ÇİĞDEM DİLEK	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	06/05/2015	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667369	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
RAMAZAN ONUR ERİM	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	30/03/2017	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667369	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	13 toplantı, 27 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet (Yes)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	-

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		RAMAZAN ONUR ERİM	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		MUSTAFA TARMAN	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		SALDIRAYSÖKMEN	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Denetim Komitesi (Audit Committee)		ÇİĞDEM DİLEK	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		FUNDA TACİR	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi vŞirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,e iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	-
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcra Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	2	2
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 33	% 33	1	1
Risk Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 50	% 50	4	4

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

10- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

İş Geliştirme ve Proje Yönetim Direktörü tarafından yapılan araştırmalar sonucunda yatırım yapılabilir projeler ile ilgili, Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır.

İlgili dönemde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

11- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin Yönetim Kurulumuzun 27.02.2019 tarih ve 864/1106 sayılı kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde değiştirilmesinin, bu hususta T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 13.03.2019 tarih ve 12233903-340.05.05-E.3915 sayılı izine istinaden 28.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile değişiklikler oybirliği onaylanmıştır.

ESKİ METİN	YENİ METİN
Sermaye ve Paylar Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 154.000.000 (Yüzellidörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 15.400.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermayenin 82.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan,	Sermaye ve Paylar Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (ÜçyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (otuzmilyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 231.000.000 (İkiyüzotuzbirmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 23.100.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermayenin 159.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan,

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 6.160.000.000 adet pay karşılığı 61.600.000 TL'nden; B grubu nama 1.065.949.500 adet pay karşılığı 10.659.495 TL'nden ve B grubu hamiline 8.174.050.500 adet pay karşılığı 81.740.505 TL'nden oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Yönetim Kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.	10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 9.240.000.000 adet pay karşılığı 92.400.000 TL'nden; B grubu nama 1.598.924.250 adet pay karşılığı 15.989.242,50 TL'nden ve B grubu hamiline 12.261.075.750 adet pay karşılığı 122.610.757,50 TL'nden oluşmaktadır. grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Yönetim Kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.
---	---

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

12- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, ödenmiş sermayenin 154.000.000,00 TL'den 231.000.000,00 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak bedelli 77.000.000,00 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname hazırlanmış olup, 02.11.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.01.2019 tarih 4/101 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK onayından sonra gerekli tüm başvurular yapılmış olup, 19.03.2019 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 22.03.2019 tarih 9793 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 926.sayfasında yayımlanmıştır.

13-İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Eylül 2019 sonu itibariyle piyasa değeri 316.470.000 TL , net aktif değeri **488.736.261** TL' dir.

Piyasa Değeri;

30 Eylül 2019 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO 'nun Piyasa Değerleri toplamı 20.129.941.868 TL'dir.

14- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

- 29 Ekim 2018 tarihi itibariyle faaliyete başlayan Atakule AVM'nin Kule kısmı dekorasyon işi 30.09.2019 tarihi itibariyle devam etmektedir.
- Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

15- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir.

30 Eylül 2019 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

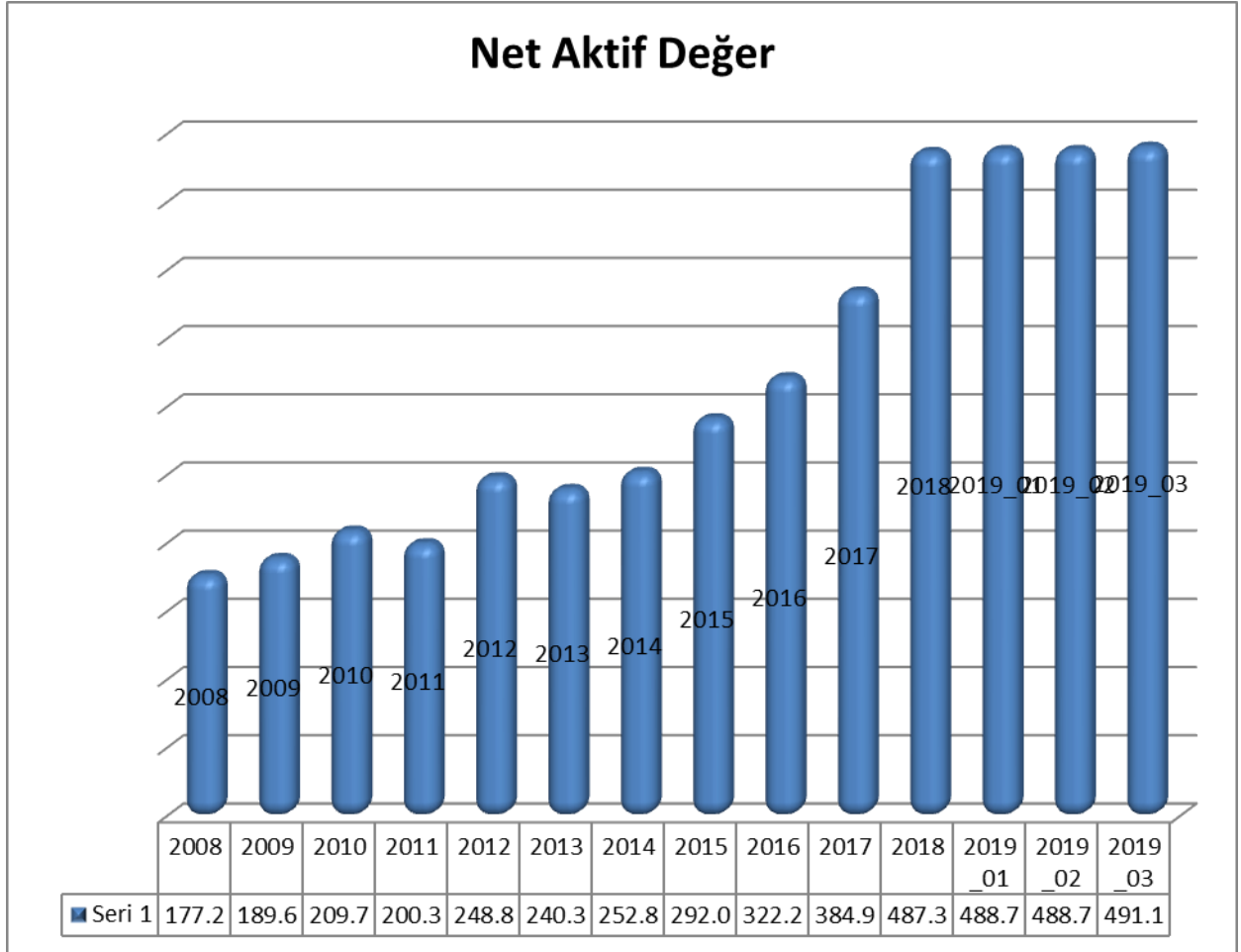
Gayrimenkulün Cinsi	30.09.2019			30.06.2019		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	2.119	85,14	14.256	2.203	84,55
-Kule	1.258	1.258	0,00	1.258	1.258	0,00
Obaköy İş Merkezi	25.225	871	96,55	25.225	1.567	93,79
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	3.720	42,73	6.496	0	100,00
Kuleli Caddesi No:3 /Ankara	907	0	100,00	907	0	100,00
Farabi Sok No:27 Ankara	907	0	100,00	907	0	100,00
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100,00	359	0	100,00
Borazan Sokak No:7	999	978	2,10	999	978	2,10
Toplam	50.407	8.946	82,25	50.407	6.006	88,08

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

16- FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2019 yılı üçüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,1263 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 1,37 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2018 4.Çeyrek	2019 1.Çeyrek	2019 2.Çeyrek	2019 3.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,110	2,116	2,116	2,1263
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	1,304	1,159	1,234	1,374

30.09.2019 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %93,45, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %6,55'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

30.09.2019 itibariyle net dönem zararı 1.304.956 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	1,1048	0,8946	0,8946	0,1300
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1053	0,3089	0,3089	0,1123

MALİ YAPI ORANLARI		30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0655	0,0633	0,0633	0,2134
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9345	0,9367	0,9367	0,7866
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	14,2603	14,7936	14,7936	3,6870

VERİMLİLİK ORANLARI		30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0473	0,0138	0,0138	0,0296
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0442	0,0129	0,0129	0,0233

KARLILIK ORANLARI		30.09.2019	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	-0,0027	-0,0055	-0,0055	0,0418
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	-0,0028	-0,0058	-0,0058	0,0531

17- ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ

<u>Ad Soyad</u>	<u>Ünvan</u>	<u>Başlama Tarihi</u>	<u>Bitiş Tarihi</u>	<u>Tecrübesi</u>
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018	–	İşletme, Finans,Enerji
	Genel Müdür	31.03.2010		
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yard.	22.03.2011	–	İşletme, Finans,Denetim
	(Mali ve İdari İşler)			
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yard.(İş	15.09.2015	28.01.2019	İnşaat Mühendisi
	Geliş. ve Proj. Yön.)			

18- PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

30 Eylül 2019 itibarı ile Şirket'in personel sayısı 16'dır (31 Aralık 2018: 25).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

(1).Yol Yardımı Aylık, (2).Yemek Yardımı, (3).Giyecek Yardımı Yıllık (Net) Yalnızca 3 personel (yılıda 2 defa), (4).Bireysel Emeklilik Sigortası Aylık , (5). Sağlık Sigortası Yıllık (Net) Standart poliçe.

30.09.2019 Tarihine göre kıdem tazminatına hak kazanmış personelimize dönem sonu itibari ile 559.531,98 TL.'lik kıdem tazminatı yükümlülüğümüz bulunmakta olup, S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı da; 254.583-TL.'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

19- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

20- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimizin Topkapı Maltepe Caddesi Obaköy İş Merkezi No: 11 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki İstanbul Şubesi'nin açılışı, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde 791290 sicil numarası ile 26.09.2011 tarihinde tescil edilmiş olup, tescile dair ilan 30.09.2011 tarih ve 7911 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

21- 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Notlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		12.011.316	11.922.465
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.551.176	1.075.722
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.243.415	2.333.424
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	105.182	57.567
Peşin ödenmiş giderler	9	4.231.705	3.963.348
Diğer dönen varlıklar	8	2.879.838	4.492.404
Duran varlıklar		479.172.975	475.401.844
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	116.558	124.883
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	428.530.138	424.770.000
Maddi duran varlıklar	7	7.396.801	7.768.864
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		294.548	365.798
Peşin ödenmiş giderler	9	12.809.556	13.776.760
Diğer duran varlıklar	8	30.025.374	28.595.539

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		10.871.593	91.734.520
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	6.401.130	6.235.294
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	3.681.336	17.070.553
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	18	-	67.000.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	3.478	21.795
Ertelenmiş gelirler		23.054	-
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		324.496	348.277
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	10	400	12.251
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8	437.699	1.046.350
Uzun vadeli yükümlülükler		21.315.513	12.239.124
Uzun vadeli borçlanmalar	4	1.671.531	6.105.961
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	18	17.101.693	-
Ertelenmiş gelirler		4.550	79.411
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		254.583	236.596
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	8	2.283.156	5.817.156
ÖZKAYNAKLAR		458.997.185	383.350.665
Ödenmiş sermaye	11	231.000.000	154.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		80.674	52.286
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(179.127)	(102.215)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		187.201.395	166.852.191
Net dönem (zararı)/ karı		(1.304.956)	20.349.204
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		458.997.185	383.350.665
Toplam özkaynaklar		458.997.185	383.350.665

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU22- 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
		1 Ocak - 30 Eylül 2019		1 Ocak - 30 Eylül 2018	
Hasılat	12	21.732.907	7.049.557	6.079.411	2.113.614
Satışların maliyeti (-)	12	(13.096.770)	(4.211.694)	(2.424.606)	(742.689)
Brüt kar		8.636.137	2.837.863	3.654.805	1.370.925
Genel yönetim giderleri (-)	13	(5.687.044)	(1.523.583)	(6.131.808)	(1.916.197)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(3.353.084)	(1.119.636)	(1.803.732)	(882.315)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	622.228	271.922	689.298	291.084
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(1.105.800)	(231.794)	(1.532.978)	(979.478)
Esas faaliyet (zararı)/ karı		(887.563)	234.772	(5.124.415)	(2.115.981)
Finansal gelirler	15	1.565.618	1.028.849	3.767.044	2.034.551
Finansal giderler (-)	16	(1.983.011)	(475.089)	(5.571.994)	(3.454.302)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı		(1.304.956)	788.532	(6.929.365)	(3.535.732)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(1.304.956)	788.532	(6.929.365)	(3.535.732)
Dönem (zararının)/ karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	17	(1.304.956)	788.532	(6.929.365)	(3.535.732)
Pay başına (kayıp)/ kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar)/ kar	17	(0,00006)	0,00003	(0,00045)	(0,00023)
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(76.912)	171.670	(64.970)	16.031
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		(76.912)	171.670	(64.970)	16.031
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(1.381.868)	960.202	(6.994.335)	(3.519.701)
Toplam kapsamlı (giderin)/ gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(1.381.868)	960.202	(6.994.335)	(3.519.701)

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



Tapu Bilgileri

Pafta No	71530 A
Ada No	13583
Parsel No	2
Arsa Alanı	6.730 m ²
Kıralanabilir Alan	15.514 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Cinnah Caddesi No:1 Çankaya Ankara

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 19.12.2018 tarihinde, P180386 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulun 19.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

1.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 10.12.2018 – 14.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 14.12.2018 tarihidir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Atakule AVM için Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerleme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirilmiştir.

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

1.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

1.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

270.000.000.-TL (İkiyüz yetmiş milyon.- Türk Lirası)

1.11. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Atakule AVM için değerlendirme raporunda öngörülen kira bedeli 23-25 Euro aralığında olacağı öngörülmüştür.

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Toplam 14.256 m² kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı %85,14 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül dönemi faturalandırılan kira ve ciro tutarı 1.259.732- TL'dir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	487
Ada No	2937
Parsel No	45-46
Arsa Alanı	17.104 m ²
Kiralanabilir Alan	26.695,59(Brüt) 25.225,00 (Net)
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Maltepe Mah. Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu İstanbul

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28.12.2018 tarihinde, P180389 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m² yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 28.12.2018 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Ece DOĞAN	- Değerleme Uzmanı (Lisans No:400382)
Doruk YAĞIBASAN	- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE	- Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

2.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 16.11.2018 – 24.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 24.12.2018 tarihidir.

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında 45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselle tevhid şartı bulunması sebebiyle değerleme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 46 parsel üzerinde 217 adet bağımsız bölüm bulunmasına rağmen; D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait olması sebebiyle; bu bağımsız bölüm değerlemeye dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında geri kalan 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

2.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerleme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerleme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

2.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

2.10. 2018 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

43.755.000.-TL

2.11. 2018 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.
364.899.-TL

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m² kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM'de dönemde doluluk oranı %96,55 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül dönemi faturalandırılan kira tutarı 410.989- TL'dir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	8989
Parsel No	16
Arsa Alanı	2.012 m ²
Kiralanabilir Alan	6.496 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Haşim İşcan Mah. Recep Peker Cad. NO:10 Muratpaşa Antalya

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından 26.12.2018 tarihinde, P180392 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m2 yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 26.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

Cemal Bahadır SAYGILI - Değerleme Uzmanı (Lisans No:407848)
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

3.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 11.12.2018 – 21.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 21.12.2018 tarihidir.

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

3.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Haşimişcan İş Merkezi için Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

3.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

3.10. 2018 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

19.000.000.-TL

3.11. 2018 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 113.650.-TL

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496m² kullanım alanına sahiptir. Eylül 2019 ayında doluluk oranı % 42,73 , kira gelirimiz 66.626- TL gerçekleşmiştir.

4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



Tapu Bilgileri

Ada No	5441
Parsel No	12
Arsa Alanı	391 m ²
Kiralanabilir Alan	906,97 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	100.Yıl Mah. Kuleli Cad. No:3 Çankaya Ankara

4.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180384 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 24.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

Cemal Bahadır SAYGILI	- Değerleme Uzmanı (Lisans No:407848)
Doruk YAĞIBASAN	- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE	- Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

4.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 20.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 20.12.2018 tarihidir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

4.8. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

4.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

4.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

3.682.000.-TL

4.11. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 21.250.-TL

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 30.09.2019 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 35.977,50 TL'dir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

5. FARABİ SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA



Tapu Bilgileri

Ada No	5201
Parsel No	10
Arsa Alanı	514 m ²
Kiralanabilir Alan	907,00 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Güvenevler Mah. Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara

5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180383 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan “6 Katlı Apartman Beton” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “Mağaza” niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); “Mesken” niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 24.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

5.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 20.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 20.12.2018 tarihidir.

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

5.8. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibari ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibari ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

5.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

5.10. 2018 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

4.675.000.-TL

5.11. 2018 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 24.100.-TL

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

30.09.2019 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 103.592- TL'dir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

6. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 31 Parsel



Tapu Bilgileri

Ada No	4431
Parsel No	31
Arsa Alanı	584 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Kıralanabilir Alan	998,56 m ²
Adres	Borazan Sokak No: 7 Çankaya Ankara

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26.12.2018 tarihinde, P180382 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 26.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

6.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 21.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 21.12.2018 tarihidir.

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran bir faktör yoktur.

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

6.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

6.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

6.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

8.245.000.-TL

6.11 2017 Yılı Sonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 44.400.-TL

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

998,56 m² kiralama alına sahip gayrimenkulün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

7. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 38 Parsel



Tapu Bilgileri

Ada No	4431
Parsel No	38
Arsa Alanı	184 m ²
Kiralanabilir Alan	359,27 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180381 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

7.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 24.12.2018 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

7.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 19.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 19.12.2018 tarihidir.

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

7.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

7.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

7.10. 2018 Yılsonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

3.665.000.-TL

7.11 2018 Yılsonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 18.650.-TL

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Taşınmazın 1,2 ve 3 no.lu bağımsız bölümleri Şirket merkezi olarak kullanılmakta olup, 4 no.lu bağımsız bölüm aylık 5.000,00 TL'ye kiraya verilmiştir.

8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	:	21
Parsel No	:	1713
Arsa Alanı	:	15.850 m2
Arsa Payı	:	Tamamı

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180387 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 24.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

Ece DOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:400382)
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

8.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 20.11.2018 – 19.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 19.12.2018 tarihidir.

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

8.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

8.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
-

8.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2.060.000.-TL

9. ARSALAR

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1978 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı 7.196 m² yüzölçümündeki gayrimenkul ve 1979 parsel no'lu "Arsa" vasıflı 4.044 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 09.11.2012 tarihinde 2.835.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda bu iki parsel için belirlenen tutar 2.922.000,00 USD'dir.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından **26.12.2018** tarihinde **P180390** rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 10.093.000,00 TL belirlenmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1672 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 23.620 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 7.440.300,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.267.000,00 USD'dır. Söz konusu 1672 no'lu parsel, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul Beykoz Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından **25.12.2018** tarihinde **P180388** rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 25.980.000,00 TL belirlenmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylikmandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2037 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 2.450 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 11.12.2012 tarihinde 625.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dır.

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2038 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 1.313 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 300.000,00 USD(952.080,00TL) bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 352.000,00 USD'dır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 25.12.2018 tarihinde P180400 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 3.340.000,00 TL belirlenmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Manolya Sokak, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 nolu parseller ve 13 pafta, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 nolu parsellerden oluşan “Arsa” vasıflı, toplam 30.405 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 03.01.2013 tarihinde 8.361.375,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.’ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.666.000,00 USD’dir.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından 25.12.2018 tarihinde P180391 rapor numarası ile hazırlatılan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 25.650.000,00 TL belirlenmiştir.



**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü'nde bulunan arsalarımızı gösterilen harita bilgisi aşağıda sunulmuştur.



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 808 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 700 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 21.04.2015 tarihinde 350.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 711 parsel no'lu, "Bahçe" vasıflı, 3.333,33 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 12.05.2015 tarihinde 1.666.500,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 519 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 11.200 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 22.05.2015 tarihinde 5.768.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 5.880.000,00 TL'dir.

519, 711, 808 ve 809 parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselesyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Şirketimizin hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı olup 1/1 hissesi Şirketimize aittir.



Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından 25.12.2018 tarihinde P180385 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 8.280.000,00 TL belirlenmiştir.

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

**25- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN
DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ,
PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ
TASDİK HİZMETİ)**

Şirketimizin 2019 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile 2019 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1. Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2019 yılında portföyümüzde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak KALME Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

Şirketimiz, 01.04.2015 tarihinde Akbank T.A.Ş. ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Alım-Satım Aracılık ve Yatırım Hizmetleri Çerçeve Sözleşmesi & Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Formu imzalamıştır.

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

27- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

26- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2019	Önceki Dönem (TL) 31/12/2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	2.551.176	1.075.722
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a)	428.530.138	424.770.000
C	İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		60.102.977	61.478.587
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	491.184.291	487.324.309
E	Finansal Borçlar	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
G	Kiralama Borçları	Seri VI, No:11, Md. 35	8.072.661	12.341.255
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 24/ (g)	17.101.693	67.000.000
I	Özkaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 35	458.997.185	383.350.665
	Diğer Kaynaklar		7.012.752	91.632.389
D	Toplam Kaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	491.184.291	487.324.309

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Önceki Dönem (TL) 31/12/2018
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	348.340
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	65.915.000
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No:11, Md. 35	705.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	348.340

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2019	Önceki Dönem (TL) 31/12/2018	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-	-	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a), (b)	%87	%87	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	%1	%0	<%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ ©	-	-	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	%13	%8	<%20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	-	-	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	Seri VI, No:11, Md. 35	%6	%3	<%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	%0	%3	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%0	<%10

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

28- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

